15 ➔ Если в 2019 году для большинства клиентов (57%) масштаб жилого комплекса не имел значения, то в 2020 году эта доля уменьшилась на 7 п. п. Заметно возросла доля (+20 п. п.) потенциальных покупателей, желающих приобрести недвижимость в малоквартирных домах (до 50 квартир).

Во втором квартале 2020 года участились запросы клиентов на квартиры с тремя и четырьмя спальнями (+17 п. п.). Наличие дополнительной комнаты, возможность создания отдельного кабинета становится важным требованием, и даже необходимостью.

Средневзвешенная цена предложения на конец июня 2020 года составила 365 тыс. рублей за «квадрат», что на 7% превышает показатель итогов 2019 года. За второй квартал 2020 года цены на элитную недвижимость выросли на 2%, основная причина — выход на рынок нового проекта в верхнем ценовом сегменте.

В первой половине 2020 года динамика цен объектов на рынке элитного жилья носила разнонаправленный характер. С одной стороны, увеличивались цены (на 5–10%) на строящиеся и сданные проекты, пользующиеся устойчивым спросом. С другой стороны, девелоперы стали предоставлять значительные скидки (до 15–20%) на квартиры в объектах с длительным сроком экспозиции.

Ситуация с распространением COVID-19 совпала с девальвацией рубля, при этом данные события не оказали критического отрицательного влияния на рынок элитной недвижимости. Однако до конца текущего года мы ожидаем замедления темпов реализации и стагнации цен, так как, возможно, продолжат свое действие ограничительные меры, а небольшой выбор квартир на первичном рынке сохранится.

До конца года ожидается старт продаж нескольких элитных объектов, в результате чего предложение на рынке может увеличиться примерно на 13 тыс. кв. м. ■

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В МОСКВЕ И В ПЕТЕРБУРГЕ РЕЗКО ВЫРОСЛИ ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЗАРПЛАТЫ СПЕЦИАЛИСТАМ РАБОЧЕГО ПРОФИЛЯ, ПОСКОЛЬКУ ОДНА ЧАСТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ РАБОЧИХ ПРОФЕССИЙ НА ВРЕМЯ ЛОКДАУНА ВЕРНУЛАСЬ В РЕГИОНЫ, ДРУГАЯ — В СТРАНЫ БЛИЖНЕГО ЗАРУБЕЖЬЯ

ВОСТРЕБОВАННЫЙ РЕСУРС

КРИЗИС И ПЕРИОД САМОИЗОЛЯЦИИ НЕ МОГЛИ НЕ СКАЗАТЬСЯ НА РЫНКЕ КАДРОВ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ. ХОТЯ РАБОТЫ НА ОБЪЕКТАХ ВЕСНОЙ ПОЧТИ НЕ ОСТАНАВЛИВАЛИСЬ, В МАЕ ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА КОЛИЧЕСТВО ВАКАНСИЙ УМЕНЬШИЛОСЬ НА ТРЕТЬ. ОДНАКО СОКРАЩЕНИЙ В ОТРАСЛИ НЕ НАБЛЮДАЛОСЬ. РОМАН РУСАКОВ

По аналитике hh.ru, число вакансий в сфере строительства и недвижимости в Петербурге начало снижаться в апреле 2020 года: компании открыли на 19% меньше предложений о работе, чем за аналогичный месяц прошлого года. В мае и июне падение продолжилось, емкость рынка труда сократилась год к году на 34% и 15% соответственно.

В итоге в среднем на одну вакансию в профессиональной области строительства и недвижимости в Петербурге приходится 5,7 резюме, что в целом пока соответствует норме, говорят в hh.ru.

В целом структура спроса в исследуемой сфере практически не изменилась: как и годом ранее, в марте — июле 2020 года самыми востребованными стали инженеры (29% от всех вакансий в строительстве и недвижимости), специалисты в области проектирования и архитектуры (22%), эксплуатации (16%), управления проектами (15%), рабочие строительных специальностей (18%) и прорабы (9%). На 2% за год сократилась доля предложений о работе для специалистов по эксплуатации (18% в марте — июне 2019 года). Если смотреть на динамику вакансий по этим специализациям, то наибольшее снижение числа вариантов занятости отмечено, опять же, в области эксплуатации (–13% к показателю 2019 года) и среди прорабов (–12%). С другой стороны, отмечен рост предложений о работе для инженеров (+4%) и рабочих строительных специальностей (+3%).

«Что касается ситуации в зарплатном поле, в профобласти строительства и недвижимости мы наблюдаем небольшой рост средних предлагаемых заработных плат в вакансиях на hh.ru. И дело не в том, что работодатели во время коронакризиса решили массово повысить уровень доходов сотрудников — все как раз наоборот, но есть несколько важных моментов. Во-первых, значительно сократилась доля вакансий для линейного персонала, в которых зарплатные показатели были невелики, что повлияло на общую зарплатную статистику. Во-вторых, в Москве и в Петербурге резко выросли предлагаемые зарплаты специалистам рабочего профиля, поскольку одна часть представителей рабочих профессий на время локдауна вернулась в регионы, другая — в страны ближнего зарубежья. Очевидно, что привлечение рабочей силы в столичных городах стоит дороже, чем поиск кадров в небольших регионах, отсюда и рекордный рост вакансий с вахтой практически во всех регионах Северо-Запада»,— говорит Ирина Жильникова, руководитель пресс-службы hh.ru по Северо-Западу.

В абсолютных цифрах средняя предлагаемая зарплата в вакансиях на hh.ru в сфере строительства и недвижимости в июне 2020 года в Петербурге составила 61 445 рублей, что на 8% больше, чем год назад. Уровень зарплатных ожиданий у соискателей в резюме оказался выше — 66 384 рубля, как и в июне 2019 года. При этом в январе кандидаты рассчитывали на большее — 67 005 рублей.

Маргарита Брилева, консультант направления Construction & Property международной рекрутинговой компании Hays, отмечает, что в Москве в период пандемии и после ограничений в первую очередь были сокращены отделы продаж (в жилом девелопменте продажи упали на 50% по сравнению с прошлым годом, после выхода из карантина есть падение на 10–15%) и отделы развития и экспансии (в ритейле и коммерческой недвижимости). «Девелоперы ведут оптимизацию затрат: пересматривают KPIs, бонусные составляющие также претерпевают изменения (в худшую сторону), урезают программы обучения сотрудников и прочие сопровождающие программы. Однако некоторые столичные девелоперы в нише комфорт-класса говорят о сохранении спроса на недвижимость, а также о государственной поддержке. Но новые проекты сейчас не запускаются. Объекты, где нет обязательств перед дольщиками, тоже могут быть поставлены на паузу — некоторые руководители проектов сокращаются в связи с этим»,— рассуждает госпожа Брилева.

По ее мнению, сейчас идет упор на сокращения и сохранение только самых сильных специалистов в команде. «Даже топы в большем количестве, чем раньше, вышли на рынок»,— рассуждает эксперт.

ПЕТЕРБУРГ В ВЫИГРЫШНОМ ПОЛОЖЕНИИ Евгений Миронюк, аналитик «Фридом Финанс», полагает, что строительный сектор Петербурга в меньшей степени пострадал от эпидемии. «Стройки останавливались лишь на относительно непродолжительный период времени. На некоторых из них продолжалась работа, несмотря на запреты. Слухи о массовом возвращении мигрантов на родину не подтвердились. Большинство из тех, кто работал в строительном секторе, остались на своих рабочих местах»,— замечает он.

«Насколько мне известно, мало кто из рабочих уезжал, плюс всегда остается рабочая сила из регионов. Возможно, были некоторые сложности с этим, пришлось кого-то заменить рабочими со всей России, за счет чего несколько увеличилась стоимость строительства, но это некритичный момент. По разным оценкам, есть вероятность, что рынок строительства начнет оживать ближе к осени и выйдет на стабилизацию к середине 2021 года»,— говорит госпожа Брилева.

Александр Кравцов, управляющий директор ГК «Евростройс», рассказал, что во время пандемии в компании не проводилось сокращений. «Заработная плата всех сотрудников была сохранена, а в связи со вводом в эксплуатацию двух объектов во втором полугодии сотрудникам, которые принимают участие в сдаче, будут выплачены премии. Сейчас в связи с расширением проектного портфеля компании мы производим набор специалистов в проектный и тендерный отделы, а также в отдел развития. Поэтому мы говорим о дополнительном наборе, а никак не о сокращении»,— говорит эксперт.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов также сообщил, что никаких изменений в связи с кризисом в кадровой политике компании не произошло. «Мы не сокращали и не увеличивали зарплаты. Нет и дефицита кадров — все стройки полностью обеспечены рабочей силой и выдерживают запланированные графики строительства»,— говорит он.

РАБОЧИХ РУК ВСЕ РАВНО МАЛО В прошлом десятилетии многие эксперты обращали внимание на нехватку подготовленных специалистов в области строительства, особенно это касалось квалифицированных рабочих.

«Разговоры о недостаточном профильном специальном образовании на рынке строительства ведутся не первый год, и столкнуться со специалистом с недостаточной квалификацией может любой. Мы же предпочитаем иметь дело с давно зарекомендовавшими себя на рынке подрядчиками. Со своей стороны, мы регулярно проводим для работников на объектах курсы повышения квалификации, которые способствуют оттачиванию профессионального мастерства»,— рассказал господин Кравцов.

Господин Миронюк уверен, что в городе хватает училищ и вузов строительных специальностей. Конкурс в соответствующие вузы соответствует конкурсу в другие отраслевые высшие учебные заведения. «Что касается училищ, несмотря на спрос на их выпускников на рынке труда, привлечь туда выпускников школ весьма непросто»,— замечает он.

«Проблема подготовки кадров, особенно рабочих специальностей, действительно существует. За последние десять лет обороты строительной отрасли выросли в разы. Но, к сожалению, собственных кадров не хватает, поэтому приходится привлекать к строительству мигрантов. Но мы видим, что постепенно престиж профессии растет и в нее приходят молодые работники, которые получают очень приличные заработные платы. Это внушает оптимизм»,— резюмирует Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена». ■